



Vlaams
Parlement

ingediend op **792** (2020-2021) – Nr. 1
10 mei 2021 (2020-2021)

Voorstel van decreet

van Sarah Smeyers, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem,
Katja Verheyen, Vera Jans en Allessia Claes

tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,
wat betreft de gemeentelijke verordening
waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt

TOELICHTING

Het voorliggende voorstel van decreet heeft de bedoeling om gemeenten een ruimere mogelijkheid te geven om een gemeentelijke verordening te handhaven waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt.

Gemeenten kunnen met toepassing van artikel 3.2, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het conformiteitsattest verplichten bij gemeentelijke verordening. Ze hebben daarbij de mogelijkheid om met toepassing van artikel 2, §1, van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties (GAS-boetes) bepaalde sancties op te leggen als die verplichting niet wordt nageleefd: "De gemeenteraad kan straffen of administratieve sancties bepalen voor de inbreuken op zijn reglementen of verordeningen."

Een GAS-boete kan maar één keer opgelegd worden, voor een maximumbedrag van 350 euro. Sommige gemeenten ervaren dat als een zwak punt. Een sanctie die periodiek kan worden opgelegd zolang niet aan de verplichting is voldaan, is efficiënter. Daarom hebben een aantal gemeenten in hun verordeningen voor de heffing gekozen. Het bestraffen van een verplichting met een heffing is echter juridisch problematisch, zoals blijkt uit de onderstaande rechtspraak van de Raad van State:

- "Considérant, sur l'introduction, que le règlement attaqué établit une taxe, dont la nature est fondamentalement différente d'une sanction; qu'une taxe ne peut porter que sur une situation légale, et qu'elle n'a ni pour objet ni pour effet d'interdire le maintien de cette situation; qu'il peut seulement arriver qu'une taxe tende, à titre accessoire, à inciter les contribuables à réduire l'activité taxée ou à s'en détourner" (arrest nr. 228.985 van de Raad van State van 30 oktober 2014);
- "(...) qu'une taxe, fût-elle établie avec l'intention de limiter, dissuader ou décourager certaines activités, n'est pas une sanction et ne peut être établie ou majorée en raison de l'illégalité éventuelle de cette activité" (arrest nr. 236.487 van de Raad van State van 22 november 2016).

De rechtspraak en rechtsleer met betrekking tot het verplichte fiscale hoofddoel, en het verbod op machtsafwendings dat daar deels mee samenhangt (cf. artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State), is uitgebreid.

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier in kaart gebracht worden, en bewaakt en gevolgd worden. De verplichting legt een verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor die eigenaars een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren. Die werkwijze vormt, na het informeren van huurders en verhuurders over de woningkwaliteitsnormen, een tweede stap in een cascade van instrumenten waarbij de druk om zich te conformeren geleidelijk wordt opgevoerd. De volgende mogelijke stappen zijn namelijk de waarschuwingsprocedure en de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met de bijbehorende fiscale heffing. In de ernstigste gevallen is ook een strafrechtelijke handhaving mogelijk. De verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen onderscheidt zich van de afgifte van een conformiteitsattest op initiatief van de burgemeester. Een conformiteitsonderzoek op initiatief van de gemeente met het oog op de afgifte van een conformiteitsattest situeert zich in het meer dwingende instrumentarium van de waarschuwingsprocedure of de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. De verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen is een 'zachtere' aanpak, die met een beperkte administratieve boete wordt gehandhaafd. Om die sensibiliserende aanpak alle kansen te geven is het passend om de handhavingsmogelijkheden

van de gemeenten in die materie proportioneel te verruimen. Dat gebeurt met het huidige voorstel van decreet op basis van een bijkomende bevoegdheid die – zeer beperkt – toelaat om de aanvraagprocedure voor conformiteitsattesten lokaal te regelen, namelijk door een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting op te leggen zolang niet aan het gemeentelijk verplichte conformiteitsattest is voldaan. Die jaarlijks terugkerende verplichting kan dan op basis van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties ook jaarlijks opnieuw gehandhaafd worden.

Sarah SMEYERS
Joke SCHAUVLIEGE
Mercedes VAN VOLCEM
Katja VERHEYEN
Vera JANS
Alessia CLAES

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Aan artikel 3.2, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de zinsnede "en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen" toegevoegd.

Sarah SMEYERS
Joke SCHAUVLIEGE
Mercedes VAN VOLCEM
Katja VERHEYEN
Vera JANS
Alessia CLAES